

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS, IVONTIEN YMPÄRISTÖ KAAVANRO 1134

12. Kaupunginosa Imatrankoski, korttelit 137, 141, 142 ja 144, osa kortteleita 121 ja 143 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita.

Raportin päiväys: 9.6.2026

Kaavan valmistelijat:

Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti
sami.tynkkynen@imatra.fi

Marjo Tauriainen, kaavasuunnittelija
marjo.tauriainen@imatra.fi

Sisällysluettelo

1. TIIVISTELMÄ	2
2. SUUNNITTELUN VAIHEET	2
3. VIRANOMAISNEUVOTTELUT	3
4. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET	3
5. LUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET	7

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen sijoittaminen alueelle. Samalla tutkitaan alueen tontti-, katu- ja pysäköintijärjestelyitä. Alueelle osoitetaan asuin-/palvelurakentamista, liike- ja toimistorakentamista sekä energiahuollon aluetta. Asemakaavatyössä tarkastellaan alueen rakennusoikeuksia, rakennusten kerroslukuja sekä rakentamisen sijoittelua. Kortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako, joka laitetaan asemakaavaehdotusvaiheessa nähtäville, pois lukien kortteli 143, jossa sitova tonttijako säilyy.

Kaava-alue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa, n. 1 km etäisyydellä Imatrankosken ydinkeskustasta. Alue rajautuu pohjoisessa Imatrankoskentiehen, idässä Volttikujaan ja junaradan länsipuoliselle alueelle, etelässä taimenpuroon ja voimalinjan pohjoispuolelle, lännessä voimalaitospadon lähivirkistysalueelle. Kaava-alue käsittää korttelit 137, 141, 142 ja 144, osa kortteleita 121 ja 143 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt alueen maanomistajan ja alueella toimivan Fortum Power and Heat Oy:n aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 16.11.2023 vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

2. SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo	16.11.2023
OAS nähtäville, lausunnot ja mielipiteet	24.10. – 24.11.2024
Kaavaluonnos nähtävillä	6.11. – 5.12.2025
Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville	16.6.2026
Kaavaehdotus nähtävillä	
Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta hyväksynyt	
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	
Lainvoimainen	
Voimaantulo	

3. VIRANOMAISNEUVOTTELUT

Pvm	Palaute
16.1.2025	Kokonaisuudessaan kaavaratkaisu ja puron siirtäminen avoimeksi uomaksi on nähty positiivisena, ja suunnittelussa on huomioitu aiempaa paremmin rakennuspaikkojen toteutettavuus sekä ympäristön erityispiirteet. Samalla korostettiin tarvetta tarkemmille selvityksille muun muassa meluhaitoista, luonnon monimuotoisuudesta ja rakennushistoriasta, jotta kaava vastaisi Imatran paikallisia tarpeita ja olosuhteita.
16.3.2026	Viranomaistyöneuvottelu, jossa esitetty kortteliin 178, PA-tonteille on esitetty matalampaa rakentamista.

4. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Pvm	Palautteen antaja Palaute	Vastine
29.10.2024	<u>Vanhusneuvosto</u> Vanhusneuvosto toteaa, että on hyvä, kun asumiselle kaa- voitetaan jo valmiiksi rakennettua aluetta, jossa on jo infra- strukturi valmiina. Hyvä, että maan sisässä kulkeva suo- dinpuro pääsee esille, jolloin sille tulee virkistysmerkitys ja kalakanta vahvistuu. Matalampi rakentaminen on myös hyvä asia. Toivotaan samanhenkistä rakentamista kuin alu- eella tällä hetkellä on.	Merkitään tiedoksi.
30.10.2024	<u>Imatran Seudun Sähkö Oy</u> <i>Muuntamo tulisi rakentaa keskeiselle sijainnille Ivontien ja kaupunkipuron väliselle alueelle niin, että se palvelisi mahdol- lisimman hyvin alueen sähköistämistä.</i>	Muuntamon paikka on huomioitu kaavakar- tassa.
1.11.2024	<u>Telia company</u> Teliällä ei huomautettavaa kaavamuuтокseen.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpi- teitä.
4.11.2024	<u>Hyvinvointi- ja koulutuspalvelut</u> <i>Hyvinvointi- ja koulutuspalveluiden näkökulmasta tämänhetki- sessä kaavaluonnoksessa ei ole huomauttamista. Suunnittelu- alueelle sijoittuvan pysyvän asumisen lapset ja nuoret kuuluvat Kosken koulukeskuksen oppilaaksiottosuunnittelualueelle. Tällä voi olla hetkellisesti vaikutusta kouluverkon tasapainoon. Asuntojen sijoittumisen myötä liikenne tulee lisääntymään alu- eella nykyhetkeen verrattuna. Suunnittelussa tulee huomioida liikenneturvallisuuden ja -sujuvuuden näkökulma.</i>	Merkitään tiedoksi.
4.11.2024	<u>Etelä-Karjalan pelastuslaitos</u> <i>Pelastuslaitos on tutustunut 4.11.2024 mennessä Ivontien ympä- ristön asemakaavamuuтокsen osallistumis- ja arviointisuunni- telmaan. Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomioita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.</i>	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

5.11.2024	BLC Infra Oy <i>BLC Infra Oy:llä on tietoliikennekaapeleita tai tietoliikennereittejä lausuntopyyntö – 1134 Ivontie ympäristön alueella. Pdf:ssä BLC Infran kaapelireitti merkittynä. BLC Infra Oy:llä ei ole huomauttamista</i>	Merkittään tiedoksi.
8.11.2024	<u>Ympäristölautakunta</u> Alueella on erityisesti huomioitava Fortum Power and Heat Oy:n suodosvesipuro, Voimanpuro, jossa on harvinainen taimenkanta ja niiden poikastuotantoa ja jonka uoman kulua on tarkoitus muuttaa. Tämän johdosta osallisten luetteloon tulee lisätä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ka- latalousyksikkö, joka vastaa kalataloustehtävistä myös Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen alueella. Koska alueen Fortumin Imatran voimalaitosalueen luontoselvitys vuodelta 2011 on yli 10 vuotta vanha, tulee harkita uuden luontoselvityksen tekemistä. Suunnittelualue on myös korkean radonriskin alue, tämä tulee huomioida toimintojen suunnittelussa ja rakentamisessa haittojen ehkäisemiseksi. Suunnittelualueen melutasoja arvioitaessa tulee tieliikenteen lisäksi huomioida myös läheisen Fortumin vesivoimalaitoksen sähkölaitteistojen toimintaaänet.	Täydennetään osallisuusluetteloa. Alueelle on laadittu luontoselvitys. Kaavamääräyksissä ja -kaavaselostuksessa radonriskit on huomioitu. Alueelle on laadittu meluselvitys.
20.11.2024	Etelä-Karjalan museo tiivistetty teksti: <u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u> <i>Suunnittelualueella ei ole tunnettuja arkeologisia suojelukoh- teita. Lähimmät kohteet sijaitsevat etelään ja länteen, ja ne on dokumentoitu Museoviraston inventoinneissa. Alueella ei ole ra- portoitu kansalaislöytöjä, eikä historiallisten karttojen tai ilma- kuvien perusteella ole merkkejä muinaisjäännöksistä tai sota- ajan puolustusasemista. Museolla ei ole huomautettavaa ar- keologisen kulttuuriperinnön osalta.</i> tiivistetty teksti: <u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u> <i>Suunnittelualue sijoittuu osittain kahdelle valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle: Imatran- kosken kulttuuriympäristöön sekä Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueille. Maakuntakaavassa nämä alueet on merkitty val- takunnallisesti merkittäviksi kulttuurihistoriallisiksi ympäristöiksi, ja suunnittelussa on huomioitava niiden ominaispiirteiden vaali- minen. Kaavamuutosalueella sijaitsee Imatrankosken voimalai- toksen alue rakennuksineen, joka on merkitty energiahuollon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentamisen ja muutosten on sovellettava kaupunkikuvaan, ja alueen puusto on säilytettävä. Toimenpiteet alueella ovat luvanvaraisia. Voimalaitoksen toimistorakennukselle ja korjauspajalle on osoi- tettu suojelumerkinnät (sr-11), ja ruokala/kerhorakennuk- selle suojelumerkintä (sr-12). Rakennuksia ei saa purkaa, ja korjaus- ja muutostöiden on säilytettävä niiden arvokas luonne. Muutostöistä on pyydetty lausunto alueelliselta vastuumuse- olta. Kaavas suunnittelussa on turvattava nykyisten suojelukoh- teiden suojelumerkinnät ja tarkasteltava muiden rakennusten suojelutarvetta. Museo suosittelee riippumatonta rakennus- historiaselvitystä alueen arvojen tarkastelemiseksi. Lisäksi alueen puistomaisuus ja puusto on pyrittävä säilyttämään, ja</i>	Valtakunnalliset kult- tuuriympäristöt on kir- jattu OAS:aan ja ja kaavaluonnoselostuk- seen, Kaavamuutoksessa suojelumerkinnät on säilytetty edelleen lausunnossa esiin nos- tetuilla rakennuksilla. Alueelle on tehty ra- kennushistoriaselvitys (Selvitystyö Ahola 2025)

	uudisrakentamisen kerroskorkeutta ja massoitteita on tarkastettava tasapainoisen kaupunkikuvan luomiseksi.	
20.11.2024	Fingrid Oyj Asemakaava-alueen läheisyyteen sijoittuu Fingridin Imatran sähköasema ja useita 110 kV voimajohtoja. Asemakaava-alue sijoittuu Fingridin toimintojen ulkopuolelle, mutta toimitamme pyynnöstä lisätietoja. Asemakaavassa osoitetaan mm. asuinrakentamista, liike- ja toimistorakentamista, energihuollon aluetta sähköaseman läheisyyteen. Muistutamme kaavoituksen lähtökohdaksi yleisluontaisesti seuraavista asioista, jotka on otettava huomioon suunnittelussa sähköaseman ja voimajohtojen läheisyydessä: • Alueita ei saa suunnitella sellaiseksi, että ne olisivat ristiriidassa Fingrid Oyj:lle lunastetun käyttöoikeuden supistuksen tai yleisten turvallisuusmääräysten kanssa. • Sähköaseman ja voimajohtojen läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset vaarajännitteet. Fingrid määrittelee etäisyys- ja suojausvaatimukset tapauskohtaisesti vaarajännitearvojen perusteella. • Sähköasema-alueella tai voimajohtoalueella tai niiden läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon tai sähköaseman käytölle ja kunnossa pysymiselle. • Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia. • Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan. • Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä. Tässä lausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin rakentamiseen tai teknisiin ratkaisuihin. Fingridin toimintojen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen riskiteämälausunto. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot.	Merkitään tiedoksi
22.11.2024	Kaakkois-Suomen ELY-keskus <u>Laadittavat selvitykset</u> Alueella on voimassa mm. 26.4.2021 hyväksytty asemakaava (1099), jonka yhteydessä tehtyjen selvitysten ajantasaisuus kannattaa selvittää ja tarvittavilta osin päivittää selvityksiä. Myös edellisten asemakaavamuutosten (1030 ja osaa aluetta käsittävän 1087) selvitysaineistojen käyttökelpoisuutta on syytä tutkia. <u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u> Kaava-alue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle: koko Ivontien länsipuoli on Imatrankosken kulttuuriympäristöä ja pieneltä osin kaavamuutosalueen kaakkoisosat ovat Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet RKY-alueita. OASissa on siis tältä osin	Kaavamuutosalueelle on laadittu luontoselvitys, rakennushistoriaselvitys, meluselvitys sekä pima-selvitys. OAS:aa on täydennetty tältä osin.

	vajavainen tieto ja sitä tulee täydentää maininnalla Imatrankosken kulttuuriympäristöstä. Edellisten asemakaavamuutosten yhteydessä alueelle on laadittu selvitys alueen rakennuksista (Imatran voimalaitosalue, Selvitys alueen rakennuksista, Arkkitehtitoimisto Helsinki Zürich Office Oy, 2011, päivitetty 4.2.2021). Sieltä selviää, että 1920-luvulla rakennettuun voimalalaitokseen liittyvät asemakaavalla suojellut huoltorakennukset ovat olleet perustana korttelin 121 kaavaratkaisua tehtäessä. Uudisrakennusten materiaali, mit-takaava ja suhteet mukailevat vanhimpien rakennusten omi-naisuuksia. Nyt vireillä olevassa kaavatyössäkin tulee huo-mioida alueen valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympä-ristön arvot ja suunnitella uudisrakentaminen siten, etteivät nämä arvot vaarannu. <u>Luontoarvot</u> Alueelle on voimassa olevaa asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys vuonna 2011. Selvityksessä kaavamuu-tosalueen läheisyydestä havaittiin useita Euroopan unionin tiukkaa suoje-lua edellyttäviin eliölajeihin kuuluvan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja kaavamuu-tosalueelta tunnistettiin lajin kul-kuyhteystarpeita. Selvitys on vanhentunut ja mainittuja yleis-kaavojen luontoselvityksiä ei voida pitää asemakaavoitusta varten riittävinä. Kaavamuu-tosalueelle tulee tehdä luontosel-vitys, jossa tulee selvittää ainakin alueen merkitys liito-ora-valle sekä vastaavalla tavalla tiukkaa suojelua edellyttä-ville lepakoille. Kaavamuu-toksen vaikutusten arviointiin tulee sisällyttää myös arviointi vaikutuksista luonnon monimuotoi-suuteen. <u>Pilaantuneet maa-ainekset</u> Suunnittelualueella on ollut sellaista teollista historiaa, että alu-een maaperään on voinut joutua ympäristölle ja terveydelle hai-tallisia aineita. Alueella on aikaisemmin tehty pilaantuneen maaperän tutkimuksia ja kunnostuksia. Suunnittelualueen lä-heisyydessä on todettu myös maaperässä läheisen terästeh-taan kuonaa. Mahdollista on, että kuonaa on myös suunnittelu-alueella. Suunnittelualueella tulisi tehdä kattavat pilaantu-neen maaperän tutkimukset valmisteluvaiheessa. Kaavoi-tuksen tässä vaiheessa tehtävät maaperätutkimukset on mahdollista huomioida suunnittelussa niin, ettei herkimpiä toimintoja (esim. asuinrakennukset) sijoiteta niille alueille, jossa mahdollisesti havaittaisiin haitta-aineita ja välttyttäisiin mittavilta kunnostustoimenpiteiltä. <u>Pohjavedet</u> Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Osallistu-mis- ja arviointisuunnitelman Pohjavesi-osiossa sanotaan, että suunnittelualue ei sijaitse/sijaitsee pohjavesialueella. Tekstiin on hyvä korjata oikea tieto. <u>Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruk-tuuri -vastuualue</u> Tarkasteltava asemakaavamuutoksen alue rajautuu kaikilta liikenneyhteyksiltään Imatran kaupungin katuverkkoon. Imatrankoskentie ja Imatrankoskientien kiertoliittymä ovat osa valtakunnallista Suurten Erikoiskuljetusten Verkkoa (SEKV-reitit). Tämä on otettava huomioon alueen mitoitus-sissa.	Kaavamerkinnöissä on suojelumerkinnot säilytetty edelleen, lausunnossa esiin nostetuilla rakennuk-silla. Kaavamuu-tosalu-eelle on laadittu luontoselvitys 2025. Suunnittelualueelle ja erityisesti purolin-jalle on tehty tarken-tavia lisäselvityksiä pilaantuneista maa-aineksista 12/2024. Päivitetty OAS. Luonnosselostuk-seen on päivitetty tieto.
--	--	--

	Valtion tieverkon lähin liittymäpiste on Imatrankoskentien ja kantatien 62 (Pietarintie) kiertoliittymä. Toteutuessaan täysimääräisesti nyt käsillä oleva asemakaava saa aikaan havaittavan lisäyksen maankäytöstä aiheutuvaan liikenteeseen. Alueen uuden rakentamisen liikennetuotokseksi on laskettu noin 1 600 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Tämä jakautuu pääasiassa länteen Imatrankosken suuntaan ja pohjoiseen Vuoksenniskan suuntaan eteläisen rajalle suuntautuvan liikennemäärän jäädessä arviolta pienimmäksi. Lännen suunnalla valtion tieverkko on sen verran kaukana, ettei havaittavia vaikutuksia liikenneturvallisuuteen, sujuvuuteen tai vaikkapa meluun ole tiedossa. Liikennemäärä kantatiellä 62 kaavamuutoksen vaikutusalueella vaihtelee välillä n. 3700 – 4100 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka tarkoittaa huipputuntiliikenteenä n. 400-450 ajoneuvoa tunnissa. Kantatien 62 ja Imatrankoskentien yksikaistaisen kiertoliittymän teoreettinen maksimikapasiteetti on n. 1000 ajoneuvoa tunnissa mikä riittää myös tulevaisuudessa. Nopeusrajoitus alueella on 50 km/h kiertoliittymän lähellä ja muualla linjaosuuksella 60km/h. Poikkileikkaus kt:lla 62 on 1+1-tyyppia välillä vt 6 – raja-asema lukuun ottamatta liittymien kanavoitetta ja raja-asemaan liittyviä liikennejärjestelyjä. Uuden maankäytön synnyttämän liikenteen jakautuessa eri suuntiin kantatien 62 välityskyky riittää mainiosti uudellekin liikenteelle. Imatrankoskentien ja kantatien 62 (Pietarintie) kiertoliittymä toimii sekä liikenneturvallisuutta että sujuvuutta parantavana elementtinä ko. liittymässä liikennemäärien noustessa nykyisestä. Kantatien 62 osalta meluvaikutuksia alueelle tulee tarkastella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella kaavatyössä tullaan huomioimaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja selvittämään asemakaavan vaikutuksia riittävällä laajuudella. Koska kaava koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia asioita (RKY-alueet), tulee kaavasta järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaakkois-Suomen ELY-keskus tulee ottaa kantaa varsinaiseen kaavaratkaisuun kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa.	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.1.2025
22.11.2024	<u>Kainuun Ely-keskus, patoturvallisuusviranomainen</u> Patoturvallisuusviranomaisella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
22.11.2024	<u>Rakennusvalvontajaosto</u> Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavamuutoksen 1134 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa huomautuksitta.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

5. LUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Pvm	Palautteen antaja Palaute	Vastine
7.11.2025	<u>Etelä-Karjalan liitto</u>	Merkitään tiedoksi ja päivitetään selostukseen alueen

	Asemakaavamuutosta ohjaava kaavataso on yleiskaava. Kaavaratkaisussa on huomioitu yleiskaavan mukainen maankäyttö, maisema-arvot ja RKY-alueet. Kaavaselostuksen sivulla 21 on ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kartassa on virheellisesti esitetty suunnittelualueen sijainti etelämmäksi, kuin missä se on. Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.	sijainti maakunta-kaavakartalle.
11.11.2025	Telia Finland Oyj Tonttien 141, KTY-8 sekä viheralueella VL-22 kulkee kuitukaapelit, jotka ovat Telian, Imatran kaupungin ja Imatran Seudun Sähkön yhteisomistuksessa. Tämä otettava huomioon suunnittelussa, mahdolliset siirtotarpeet ilmoitettava 3kk ennen toimenpidettä, toteutus tehtävä sulan maan aikana.	Merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon lupa-/rakentamismaiheissa.
12.11.2025	BLC Infra Oy Luonnosvaihealueella on tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita. Jos tulee kaapeleiden- ja/tai kaapelireittiensirtoja, niin kaapeleiden- ja kaapelireittiensirron maksaa tilaaja.	Merkitään tiedoksi ja huomioidaan lupa-/rakentamismaiheissa.
25.11.2025	Fingrid Oyj Asemakaava-alueen läheisyyteen sijoittuu Fingridin Imatran sähköasema ja useita 110 kV voimajohtoja. Asemakaava-alue sijoittuu Fingridin toimintojen ulkopuolelle. Ei kommentoivaa materiaalista.	Merkitään tiedoksi.
27.11.2025	Väylävirasto <u>Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä</u> Kaavaselostuksessa on asetettu vaatimus 35 dB vaatimus julkisivuille Imatrankoskentien puolisilla rakennuksilla. Imatra-Pelkola raide on tällä hetkellä vähäisesti liikennöity raide. Väylävirasto näkee, että kaavan valmistelutyössä on syytä ottaa huomioon rautatien melu-, runkomelu- ja tärinäolosuhteet kaavaluonnosalueen itäosassa silmällä pitäen liikennemäärien kasvua. Väylävirasto pyytää saada mahdollisen selvityksen tarkasteltavaksi, mikäli alueelle on teetetty aiempia selvityksiä. Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.	Kaavakartan yleismääräyksissä on maininnat raideliikenteen mahdollisten melu- ja tärinähaittojen huomioimisesta viimeistään rakentamisen lupavaiheessa. Mahdolliset vaikutukset huomioidaan rakenteiden suunnittelussa sekä tilojen sijoittelussa.

	Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinästä voi aiheuta haittaa myös tietyille teollisuuden aloille. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Väylävirasto muistuttaa, että tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin tärinäntorjunnan kustannuksiin. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (L_{pr}m). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468). Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.	
1.12.2025	<u>Kainuun ELY-keskus</u> Kaavamuutosalue sijaitsee osittain Imatrankosken voimalaitospadon ja sen yläkanavan reunamuurin välittömässä läheisyydessä. Imatran voimalaitoksen padot on luokiteltu patoturvallisuuslain (494/2009, PTL) 11 §:n mukaisesti. Kainuun ELY-keskuksen patoturvallisuusviranomainen toteaa, että patoturvallisuuslainsäädäntö ei aseta rajoituksia toimintojen sijoittamiselle padon vahingonvaara-alueelle. Kaava-alueen rakentaminen tulee kuitenkin suunnitella ja toteuttaa niin, että alueen läheisyydessä sijaitsevia patorakenteita ei vahingoiteta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee olla yhteydessä padon omistajan patoturvallisuudesta vastaavaan, jotta patoturvallisuus tulee huomioiduksi. Padon omistajan veloitteena on puolestaan tarvittaessa ottaa uudet vahinkokohteet huomioon padon vahingonvaaraselvityksessä ja turvallisuussuunnitelmassa.	Kaavaselostusta päivitetty tältä osin, otetaan huomioon rakentamisessa ja tiedotetaan padon omistajaa.
4.12.2025	<u>Etelä-Karjalan pelastuslaitos</u> Asuinrakennusten varatieratkaisujen suhteen tulee suosia omatoimisia ratkaisuja, jotka eivät perustu pelastuslaitoksen kalustoon tai toimintaan. Omatoimisia varatieratkaisuja ovat esimerkiksi: parvekkeille asennettavat tikasluukut, parvekelinjojen väliin suunniteltavat tikaskuilut, joihin käynti	Rakentamislupavaiheessa huomioidaan pelastuslaitoksen ohjeistus.

	tapahtuu parvekkeelta sivusiirtymänä, sivusuuntainen siirtyminen naapuripalo-osaston parvekkeelle, kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää tai vaihtoehtoisesti tarkoitukseen sopiva automaattinen sammutuslaitteisto. Omatoimiset varatieratkaisut ovat nopeampia ja toimintavarmempia kuin pelastuslaitoksen kalustoon perustuva vaihtoehto. Mikäli päädytään kuitenkin valitsemaan ratkaisu, joka perustuu pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee suunnittelussa noudattaa Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen ohjetta "Pelastustien suunnittelu ja toteutus Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella (31.8.2021)" Nostolavaan perustuva pelastautuminen edellyttää pelastusteiden ja nostopaikkojen järjestämisestä kaikille pelastettaville varatienä toimiville parvekkeille, sekä niiden ympärivuotista kunnossapitoa. Varatien järjestämisestä kuullaan aina pelastusviranomaista, jos varatien käyttö edellyttää palokunnan toimenpiteitä. Rakennuskohtaisesti tulee käyttää vain yhtä varatieratkaisua. Umpikujat tulee varustaa pelastuslaitoksen kalustolle mitoitetuilla kääntöpaikoilla. Tarkemmat tiedot mitoituksen osalta löytyy ohjeesta "Pelastustien suunnittelu ja toteutus Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella (31.8.2021)". Pelastuslaitoksen liikkuminen alueella tulee huomioida pysäköintisuunnittelussa. Sammutusveden saatavuus alueen pelastustoimen tarpeisiin tulee varmistaa.	Umpiteiden päissä kääntöpaikoilla ei ole mahdollisuutta 12,5 metrin kääntösteen suuruisille levennyksille. Tilaa on kuitenkin reilusti, mahdollistaen nostokaluston peruutuskääntymisen. Katurakentamisvaiheessa tulee umpikadun päihin osoittaa pysäköintikielto.
5.12.2025	<u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</u> <u>Luontoarvot</u> Kaavaa varten on tehty luontoselvitykset ovat asianmukaisia ja riittäviä. Selvityksessä havaitut luonnonarvot on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Alueella on aiemmissa luontoselvityksissä tehty havaintoja liito-oravasta. Tuoreessa luontoselvityksessä lajista ei tehty havaintoja, mutta alueen metsät todettiin edelleen lajille soveltuvaksi elinympäristöksi. Kaavaluonnoksessa iso osa metsäalueista on osoitettu palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueiksi. Jo nykyisellään kaava-alueen metsiköt ovat varsin pieniä ja pirstaleisia lajin lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. Liito-oravan kulkuyhteys alueen poikki on kuitenkin mahdollista säilyä taimenpuron varren puistoalueita pitkin. Luontoselvityksessä kaava-alueella havaittiin haitallisia vieraslajeja kanadanpiiskua, komealupiinia ja kurturuusua. <u>Kaavamääräyksiin</u> tulee sisällyttää vieraslajien torjuntaa koskeva määräys esim. seuraavasti: "Kaava-alueella on todettu esiintyvän haitallisia vieraslajeja. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajiesiintymien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä." <u>Merkinnän s-11</u> määräyksessä todetaan, että "Siirtoistutukseen on haettava lupa paikalliselta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta." ELY-keskukset lakkaavat 31.12.2025. -> määräystä muuttaa ja korvata paikalliselta ELY-keskukselta muotoon "Lupa- ja valvontavirastolta" tai "luonnon-suojelulain mukaiselta lupaviranomaiselta". <u>Kulttuuriympäristöarvot</u>	Kaavakarttaa päivitetty tältä osin. Kaavakarttaa päivitetty tältä osin.

	-> rakentamista on viety väkisin maisemallisesti herkälle alueelle voimalarakennuksen läheisyyteen ns. huoltoaukealle. - ansiokkaasti laadittu rakennushistoriaselvitys, joka tarkentaa ns. huoltoaukion rakennusten historiaa aiemmin tiedetystä. Tämän myötä myös niiden historiallinen arvo ja merkittävyys ovat korostuneet. Erityisesti niiden maltillinen rakennustapa jättää sähkövoimalalle ja siitä lähteville voimalinjoille tilaa maisemaa hallitsevina elementteinä. Nyt voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueella vain maltillisen, vanhan rakennuskannan massoitteluun sopivan rakentamisen. Edellisten asemakaavamuutosten yhteydessä vanhat huoltorakennukset ovat olleet perustana kaavaratkaisua tehtäessä. Uudisrakennusten materiaali, mittakaava ja suhteet on määritetty mukailemaan vanhimpien rakennusten ominaisuuksia. - kaavaluonnoksessa on alueelle osoitettu neljän kerroksen korkuista rakentamista kahdelle tontille. Rakennusoikeuden määrää on näillä tonteilla lisätty ajantasa-asemakaavan noin 2000 m²:sta luonnoksessa esitettyyn 2400 m². - merkittävämpää huoltoaukion alueella on suurimman kerroskorkeuden kasvattaminen neljään. Tällä on ilmeisiä vaikutuksia valtakunnallisen RKY-alueen arvoihin. Huoltoaukion osalta kaavan mahdollistama rakentaminen ei ole RKY-alueen luonteen mukaista. Rakennushistoriaselvityksen perusteella kaavaluonnosta useamman rakennuksen suojelullekin voi olla perusteita. - vaikutuksia rakennettuun- ja kulttuuriympäristöön on arvioitu kevyesti ja vaikutuksia vähätellen. Kaavaratkaisussa ei ole otettu huomioon alueelta laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä mainittuja ympäristöarvoja, vaan vastoin selvityksessä todettua on voimalarakennuksen viereen tuotu korkea rakentamista, joka voi kaukomaisemassa muodostua voimalarakennuksen kanssa kilpailevaksi elementiksi. Kaavaselostukseen on liitetty havainnekuvia, mutta niistä ei ole nähtävissä uudisrakentamisen suhde valtakunnallisesti arvokkaaseen voimalarakennukseen. Havainnekuvista käy ilmi alueen rakennetta, mutta ei vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkityksellistä on näkymät jalan- kulkukorkeudelta <u>Kaavamääräyksissä</u> ei ole syytä mainita lakipykälää, sillä ne vanhenevat usein aiemmin kuin kaavaa uusitaan, joten sr-12 merkinnässä riittää "Rakennusta ei saa purkaa". Lisäksi lausuntoa ei anna museovirasto, vaan kannattaa käyttää ilmaisua "tulee pyytää museoviranomaiselta". <u>RKY-alue</u> ei ole osoitettu kaavakartalla. Se tulee lisätä, mieluiten käyttäen 1.7.2025 voimaan tulleen Katja-asetuksen merkintätapaa. Aluerajauksen merkinnässä mm. Ivontien varrella kannattaa aluerajaus osoittaa tarkemmin kuin rajapinnasta saatava digitointi eli Ivontien reunaa noudattaen. <u>Kaavaselostuksen</u> kohtaan 4.4 Asemakaava tulee lisätä mainita asemakaavassa suojelluista rakennuksista. Tämä	Kaavasuunnitelmaa on päivitetty, niin että kortteliin 178 sijoittuvilla PA-ton-teilla sallitaan rakennuskorkeus 2 ja rakennusoikeus 800 kem². Kaavamääräykset päivitetty tältä osin. Kaavakarttaa päivitetty tältä osin. Kaavaselostusta päivitetty tältä osin.
--	--	--

	tieto löytyy kyllä toisaalta kaavaselostuksesta, mutta on olennaista asemakaavatilanteeseen liittyvää tietoa. <u>Pilaantuneet maa-ainekset</u> Alueelta tehtyä, kaavaluonnoksen liitteenä olevaa pima- tutkimusta (2.12.2024) ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa. Tutkimuksessa kaava-alueella todettiin kohonneita haitta- ainepitoisuuksia useassa tutkimuspisteessä, mutta kaava- luonnoksessa ei ole tutkimuksen perusteella tehtyjä saa- merkintöjä. Kaavaluonnoksen yleismääräyksissä ja kaavaselostuksessa on pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvissä teksteissä keski- näistä epätarkkuutta. Kaavaselostuksessa lukee seuraa- vasti: "kaavamääräyksillä edellytetään maaperän lisäselvi- tyksiä tai kunnostustoimenpiteitä ennen rakentamista." Yleismääräyksessä ei mainita lisäselvityksiä olleenkaan vaan määräys kuuluu seuraavasti: "Rakentaminen kaava- alueella saadaan käynnistää vasta sen jälkeen, kun pilaan- tuneet maa-ainekset on kunnostettu valtioneuvoston maa- perän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista antaman asetuksen (214/2007) mukaisesti." Yleismääräyk- seen tekstiin tulisi lisätä maininta tehtävistä lisäselvityksistä. Lisäksi yleismääräyksissä kerrotaan viranomaisen olevan Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Valtion aluehallinto uudis- tuu vuoden 2026 alusta ja ELY-keskukset lopettavat toi- mintansa. Sopivampi sanamuoto tähän olisi " Kunnostamis- velvoite on tontin maanomistajalla, jonka tulee ilmoittaa kunnostuksesta valtion valvontaviranomaiselle." Tähän edellä mainittuun kohtaan liittyen Kaakkois-Suomen ELY- keskus myös huomauttaa, että Ympäristösuojelulain (527/2014) mukaan pilaantuneen maaperän selvittämisen ja puhdistamisvelvollisuus on ensisijaisesti pilaantumisen ai- heuttajalla ja vasta toissijaisesti kiinteistön omistajalla/halti- jalla. Suunnittelualueella tulisi tehdä kattavat pilaantuneen maa- perän tutkimukset rakennettaviksi aiotuilla alueilla jo kaa- voitusvaiheessa, jotta havaittaisiin mahdolliset haitta-aineet ja nämä kaavassa huomioimalla välttättäisiin mittavilta kun- nostustoimenpiteiltä rakentamisen yhteydessä. <u>Pintavedet</u> Kaavaluonnoksessa on otettu riittävällä ja asianmukaisella tavalla huomioon alueen läpi kulkeva Voimanpuron yläosa ja sen arvokas taimenkanta. Kaavamääräyksissä on osoi- tettu puron suojavyöhyke, jolla säilytetään olemassa oleva kasvillisuus ja maastonmuodot, eikä alueella sallita raken- tamista, puuston tai pensaiden poistamista, hulevesien joh- tamista puroon tai lumen aurausta puroon. Lisäksi kaavassa on määräyksiä, jotka turvaavat puron ekologisen tilan, ve- denlaadun ja lajiston elinympäristöt myös rakentamistoi- menpiteiden aikana. Kaavassa on huomioitu myös puron lämpötilan säilyminen sekä jatkuva vesitys, ja rakentamisen vaikutukset puroon on rajattu niin, ettei veden laatu heikkene edes hetkelli- sesti. Määräykset edistävät luonnon monimuotoisuutta ja	Kaavakarttaa päivi- tetty tältä osin. Kaavakarttaa päivi- tetty tältä osin.
--	--	---

	vesistön suojelua, ja ne tukevat taimenkannan säilymistä alueella. <u>Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto</u> Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole lisättävää OAS-vaiheessa antamaansa lausuntoon. <u>Lopuksi</u> Kaavan jatkotyöstössä tulee paremmin huomioida alueen valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön arvot ja suunnitella uudisrakentaminen siten, etteivät nämä arvot vaarannu. Huoltoaukion osalta tulee uudisrakentamisen volyymiä mataloittaa. Pääosin kaavaluonnosaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan. Kaavasuunnitelmasta tulee pitää neuvottelu ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.	Kaavasuunnitelmaa on päivitetty, niin että kortteliin 178 sijoituvilla PA-ton-teilla sallitaan rakennuskorkeus 2 ja rakennusoikeus 800 kem2. Neuvottelu on pidetty.16.3.2026
9.12.2025	<u>Rakennusvalvontajaosto</u> Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavamuutosluonnosta 1134 huomautuksista.	Merkitään tiedoksi.
9.12.2025	<u>Vanhusneuvosto</u> Imatran vanhusneuvosto tuo esille huolen siitä, keitä varten alue rakennetaan, kun Imatralla on jo nyt runsaasti tyhjiä asuntoja sekä vuokralla että myynnissä? Riittääkö paikkakunnalla asukkaita, erityisesti kerrostaloihin? Nykyisten asuinalueiden ylläpito ja elinvoima eivät saa jäädä kehittämisen ulkopuolelle uuden alueen kustannuksella. Vanhusneuvosto korostaa, että alueen arvokas ympäristö Imatrankosken läheisyydessä edellyttää erityistä herkkyyttä rakentamisen mittakaavassa. Neuvosto näkee rivitalot ja pienemmät kerrostalot korkeita kerrostaloja halutumpina ja paremmin ympäristöön sopivina. Rivitaloille koetaan olevan todellista kysyntää Imatralla. Korkeat rakennukset herättävät huolta maisemasta, viihtyisyydestä ja alueen luonteesta. Alueen liikennejärjestelyt nähdään haasteellisina. Ivontien ja Imatrankoskentien liikenne on vilkasta. Linja-autopysäkit ja risteyksien ympäristö eivät kaikilta osin ole turvallisia jalankulkijoille. Ehdotetaan alikulkukäytävää koulumatkojen turvaamiseksi Vanhusneuvosto painottaa, että alueen kehittämisessä jalankulun ja suojateiden turvallisuus on varmistettava. Alueen luonnonympäristö koetaan arvokkaaksi ja huolella hoidetuksi. Vanhusneuvosto korostaa, että kaavoituksen on säilytettävä ympäristön maisemallinen ja ekologinen laatu, eikä rakentaminen saa olla raskaasti maisemaa muuttavaa. Neuvosto tunnistaa tarpeen kaupunkirakenteen tiivistämiseen, mutta pitää tärkeänä, että tiivistäminen ei johda liian massiiviseen rakentamiseen tai "pakottamiseen" keskustaan vanhojen alueiden kustannuksella.	Merkitään tiedoksi. Kaavasuunnitelmaa on päivitetty, niin että kortteliin 178 sijoituvilla PA-ton-teilla sallitaan rakennuskorkeus 2 ja rakennusoikeus 800 kem2.

11.12.2025	<u>E-K Museo</u> <u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u> Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. <u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u> Asema kaavamuutosalueella sijaitsee seitsemän Imatrankosken voimalaitokseen liittyvää rakennusta: huoltoaukion neljä matalaa tiilirakennusta (autotalli nro 34, korjauspaja nro 35, toimistorakennus nro 46, huoltorakennus nro 83), puinen rautavarastorakennus, autokatos sekä tiilinen ruokalarakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa huoltoaukion rakennuksista korjauspajalle sekä toimistorakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr-11 ja Aarne Ervin suunnittelema tiiliselle ruokalarakennukselle vuodelta 1951 on osoitettu suojelumerkintä sr-12. Molemmista suojelumerkinnöistä löytyy määräys: Suojeltava rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57§:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennusteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Merkittävistä muutostöistä on velvollisuus pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta suunnittelu- ja rakennuslupa-vaiheessa. Alkuperäisten rakennusten muutostöissä ei edellytetä kaikkia tämän päivän teknisiä vaatimuksia, jos asia on perusteltavissa alueen kulttuuriarvojen säilyttämisellä. Suojelumerkintä sr-11 määräyksissä on lisäksi otettu kantaa voimalaitoksen sisätiloihin. Imatran vastikään voimaan tullessa yleiskaavassa Imatrankosken kulttuuriympäristölle on osoitettu aluemarkintä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueiden käytön on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennusten purkaminen on alueidenkäyttölain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Rakennusta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Toteutuessaan asemakaavamuutos tarkoittaisi Imatrankosken voimalaitoksen rakennuksiin kuuluvien tiilisen	
------------	--	--

	autotallin nro 34 (1934), sekä puisen rautavaraston (1951) ja teräsrunkoisen autokatoksen (1981) purkamista uudisrakentamisen tieltä. Ivontien länsipuolelle on osoitettu yhteensä viisi asuinkerrostaloa, joista kaksi nelikerroksista sijoittuisi suojeltujen korjauspajan nro 35 sekä ruokalarakennuksen väliin. Kolme viisikerroksista asuinkerrostaloa on sijoitettu Imatrankoskentien varteen. Kaavamuuotosalueen voimalaitokseen liittyvistä rakennuksista on laadittu laadukas rakennushistoriaselvitys (Aholo 2025), josta käy ilmi alueen ympäristön muutosherkkyys sekä huoltoaukion neljän matalan tiilirakennuksen muodostaman kokonaisuuden merkitys osana Imatrankosken voimala-alueen ilmettä, rakentumista ja historiaa. Purettavaksi suunniteltu autotalli vuodelta 1934 on huoltoaukion rakennuksista vanhin, joka sodan pommituksissa vaurioituessaan nähtiin tarpeelliseksi kunnostaa alkuperäisyyttä kunnioittaen vuonna 1941. Autotalli on rakennusmestari Emil Ekegrenin suunnittelema, kuten myös korjauspaja ja toimistorakennus vuodelta 1938. Huoltoaukion nuorinta rakennuskantaa edustaa Aarne Ervin suunnittelema huoltorakennus vuodelta 1960, joka on toteutettu aikakautensa tyyliin, mutta muodon ja sijoittelun osalta sovitettu huoltopihan vanhemman tiilirakentamisen ilmeen mukaisesti. Vaikka asemakaavamuutoksessa on pyritty huomioimaan arvokasta kulttuuriympäristöä ja sen suojelukohteita ohjaamalla uudisrakentamista arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi, kuin myös julkisivumateriaalien osalta, ei alueen valtakunnallista merkittävyyttä ole kuitenkaan huomioitu kaavasuunnittelussa riittävästi. Suunnitelma on nykyisellään liian massiivista ja vaikutuksiltaan voimakasta kulttuurihistorialliseen ja herkkään puistomaiseen ympäristöön. heikentävä vaikutus. Asemakaavamuutoksen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ei ole arvioitu kaavaselostuksessa riittävästi, eikä siinä ole tuotu esiin rakennushistoriaselvityksestä ilmi käyvää tietoa ympäristön arvoista ja sen muutosherkkyydestä sekä huoltoaukion rakennuskokonaisuuden merkittävyydestä kokonaisuuden kannalta. Voimala-alueen läheisyydessä tulisi kokonaan välttää korkeaa rakentamista, joka uhkaa jättää voimalarakenteet alisteiseksi kaupunkikuvassa ja maisemassa. Rakentamisen lähtökohdaksi tulisi ottaa olemassa oleva, matala rakennuskanta, mutta siten, ettei alueen historiallinen luettavuus ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne kärsi. Alueelle ominaista puistomaisuutta tulee myös vaalia, jota jo toteutettu taimenpuro tukee hyvin. Huoltoaukion neljän matalan tiilirakennuksen muodostama kokonaisuus on olennainen osa valtakunnallisesti merkittävää voimalamijöötä, joka tulee säilyttää. Museo ei puolla autotallirakennuksen purkamista, vaan katsoo, että sille, kuin myös huoltorakennukselle, on perusteltua osoittaa suojelumerkinnot (sr-11), jotta tähän asti hyvin säilynyt kokonaisuus säilyy vatedeskin.	Kaavasuunnitelmaa on päivitetty, niin että kortteliin 178 sijoittuvilla PA-tonteilla sallitaan rakennuskorkeus 2 ja rakennusoikeus 800 kem2. Kaavaselostusta on päivitetty rakennushistoriaselvityksestä ilmi käyvän tiedon mukaisesti ympäristön arvoista ja sen muutosherkkyydestä sekä huoltoaukion rakennuskokonaisuuden
--	--	--

	Valtakunnallinen merkittävyys ja aluerajaus tulee käydä ilmi kaavakartan merkinnöistä ja määräyksistä. Kaavaluonnoksen suojelumääräykset ovat muuten sisällöltään riittäviä, mutta sr-12 määräyksessä lausunto tulee pyytää museoviraston sijaan museoviranomaiselta.	merkittävyydestä kokonaisuuden kannalta. RKY-alue päivitetty kaavakartalle
17.12.2025	<u>Imatran seudun ympäristölautakunta</u> Kaavaluonnos sisältää tarvittavat määräykset alueen luontoarvojen säilyttämiseksi sekä hulevesien hallinnan, radonriskin ja pilaantuneiden maa-alueiden huomioimisen osalta. Luonnoksessa on myös annettu tarvittavat melumääräykset asuinkortteleiden ulko-oleskelualueille sekä rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle. Kaavamuutoksen suunnitteluaineistoon sisältyvä meluselvitys tulee kuitenkin päivittää vesivoimalaitosta lähimmäksi suunnitellun kerrostalon sijaintipaikan osalta, koska uudessa asemakaavassa tämä rakennus on sijoitettu aiemmassa kaavassa osoitettua rakennuspaikkaa lähemmäksi.	Korttelin 178 alueen ympäristömeluvaikutuksista pyydettiin konsultilta (HMMT) ehdotusvaiheen valmistelun aikana lisälausunto. Perustuen aiempiin meluselvityksiin ja melumittauspisteisiin lausunnossa on todettu, että voimalaitoksen melu vanhan mittauspisteen suhteen ei voi suurentua teoriassa, kun melun kohde sijaitsee etelämpänä kuin mittauspiste (L3). Kortteli 178 sijaitsee etelämpänä. Myöskään rakennusmassojen vapaa sijoittelu ei kasvata melua yli sallittujen arvojen. Täten normaaleilla seinärakenteilla asuntojen sisämelu, eikä oleskelualueiden melu, nouse yli sallittujen päivä- ja yöohjearvojen.